

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0105/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	26.10.2005
		Verfasser:	FB 23/28
Bericht über städtische Gewerbeflächen			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.11.2005	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt sie, die Entwicklung weiterer Gewerbegebiete voran zu treiben.

Erläuterungen:

Die Nachfrage nach städtischen Gewerbegrundstücken hat im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr zugenommen.

Es wurden Rats- und WLA-Beschlüsse über den Verkauf von Gewerbegrundstücken an insgesamt 15 Firmen aus verschiedensten Branchen gefasst. Die Gesamtfläche betrug mehr als 91.000 m².

Im Jahr 2004 wurden insgesamt 10 dieser Beschlüsse mit einer Gesamtfläche von ca. 70.000 m² durch notarielle Kaufverträge umgesetzt. Kaufverträge für ein 2.480 m² großes Grundstück und über ein 14.580 m² großes Grundstück wurden in 2005 beurkundet. Drei Interessenten wollten oder konnten keinen Kaufvertrag abschließen.

Die Angebote und Verkäufe erfolgten gemäß der vom Rat der Stadt Aachen beschlossenen Vergabekriterien, wodurch z. B. Nachfragen nach Grundstücken für großflächigen Einzelhandel keine Berücksichtigung fanden.

Die häufigsten Anfragen erfolgten von mittelständischen und kleinen Handwerksunternehmen. Der Abschluss von Kaufverträgen scheiterte hierbei leider häufig an Finanzierungsproblemen, da die Banken wegen Basel II wesentlich geringere Risiken eingehen als noch vor wenigen Jahren.

Die Stadt Aachen kann derzeit die nachfolgenden Grundstücke mit einer Gesamtgröße von mehr als 210.000 m² anbieten:

Eilendorf Süd

ca. 100.000 m² Industriegebiet

Es handelt sich zum größten Teil um Flächen, die von der Firma Zentis wegen Nichterfüllung der Bauverpflichtung zurück erworben wurden. Die Vermarktungsschwierigkeit besteht in der großen Grundstückstiefe von 130 m - 150 m, wodurch Grundstücksverkäufe erst ab ca. 7.000 m² möglich sind. Die Nachfrage nach derart großen Grundstücken ist sehr gering.

Auf der Hüls

ca. 20.000 m² für nicht störendes Gewerbe

Die Grundstückstiefe von 80 m bedingt Mindestgrundstücksgrößen von ca. 2.500 m². Gerade für nicht störendes Gewerbe ist die Nachfrage nach solch großen Grundstücken gering.

Charlottenburger Allee

ca. 10.000 m²

Die Grundstückstiefe von 100 m bedingt Mindestgrundstücksgrößen von ca. 4.000 m². Über eine größere Fläche wird derzeit mit einem im Gebiet ansässigen Unternehmen gesprochen. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.

Süsterfeldstraße

ca. 10.000 m²

Das Gebiet verfügt nur über eine provisorische Verkehrsanbindung. Ob eine Vermarktung ohne Gesamtkonzept (Westbahnhof) möglich ist, wird geprüft.

Drosselweg

ca. 7.000 m² für nicht störendes Gewerbe

Es existiert kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt zwischen vorhandener Wohnbebauung und Gewerbe (Halden Schmidt). Die verkehrstechnische Anbindung ist schwierig, eine Werbewirksamkeit ist nicht vorhanden. Das Grundstück ist mit Altlasten belastet.

Weststraße / Vaalser Straße

ca. 3.500 m²

Das Grundstück kann nur über die Lennestraße und Weststraße erreicht werden. Es ist mit einem Kanal, der quer durch das Grundstück verläuft, belastet.

Pascalstraße

ca. 2.800 m²

Hier können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur Betriebe aus dem Technologiebereich angesiedelt werden.

Liebigstraße und Feldstraße

ca. 21.000 m²

Das Gebiet ist für eine kleinteilige Vermarktung, insbesondere für Handwerker und Dienstleister vorgesehen. Zwei Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 3.200 m wurden 2005 veräußert.

Schlachthofgelände

brutto ca. 37.000 m²

Der Mietvertrag mit der Vieh- und Fleischversorgung Aachen eG läuft am 31.12.2005 aus. Bereits jetzt werden Verhandlungen zum Verkauf von bebauten Teilflächen geführt. Neben den vier denkmalgeschützten Gebäuden können auch andere Gebäude verkauft werden, wenn dies die Gesamtplanung nicht beeinträchtigt. Zur Zeit erfolgt die Vergabe von verschiedenen Gutachten (Straßenplanung, Altlasten, Energieversorgung, Öffentlichkeitsarbeit) .

Die Stadt Aachen hat zwar ein großes Gewerbeflächenpotential, trotzdem jedoch bereits jetzt geringe Grundstücksangebote für manche Branchen. Wegen der steigenden Nachfrage und der Dauer von Planverfahren muss zügig Planungs- und Baurecht für weitere städtische Flächen geschaffen werden. Aus ökonomischer und ökologischer Sicht bieten sich hierzu insbesondere die Fläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes an der Charlottenburger Allee, die in der Zwangsversteigerung erworben wurde, und die Fläche an der Friedenstraße an, da beide an vorhandene Gewerbegrundstücke anschließen.